

NOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

Project: Zuiderbleek Lochem
Opdrachtgever: Gemeente Lochem
Auteur: mRO b.v.
Datum: 23 november 2023

1 AANLEIDING

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan vormt een particulier initiatief voor de bouw van 47 appartementen en studio's aan de Zuiderbleek in Lochem. De planlocatie betreft een aantal percelen met een woonhuis, opstallen, en parkeerterrein. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning en opstallen te slopen en het terrein bouwrijp te maken. Vervolgens wordt er ondergrondse infrastructuur van kabels en leidingen aangelegd en wordt de nieuwbouw gerealiseerd. Tot slot wordt een deel van de planlocatie bestraat en ingericht als parkeerterrein.

De bouw van appartementen is niet mogelijk volgens het huidige bestemmingsplan. Om woningen te kunnen bouwen is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het wijzigingsplan 'Zuiderbleek Lochem' van de gemeente Lochem dient hiertoe.

Ten behoeve van het wijzigingsplan zijn alle relevante milieuaspecten onderzocht, al dan niet met bijbehorende rapportages. Ook dient er een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. De voorliggende aanmeldnotitie bevat deze vormvrije m.e.r.-beoordeling.

2 REGELGEVING

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In die gevallen moet het bevoegde gezag er zich van vergewissen dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het



milieu zijn. Voor deze 'vergewisplicht' gelden geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Wel moet er bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgens bijlage III van de EEG-Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG) worden getoetst aan de drie volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Op 7 juli 2017 is het Besluit mer gewijzigd, waarmee voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling enkele procedure vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing zijn geworden. De gemeente dient op basis van een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling een besluit te nemen of het opstellen van een milieueffectrapportage benodigd is.

3 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het wijzigingsplan Zuiderbleek Lochem voorziet in de ontwikkeling van 47 appartementen binnen een plangebied met een oppervlakte van circa 3.500 m². Daarmee valt deze ontwikkeling ruim onder de bovenstaande drempelwaarden en is niet rechtstreeks m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Wel dient middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Hieronder wordt daarom aan de hand van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, beoordeeld of er belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Kenmerken van het project

Het project bestaat uit de realisatie van 47 appartementen op de percelen aan de Zuiderbleek te Lochem. De opstallen die reeds aanwezig zijn zullen worden gesloopt, om ruimte te maken voor de nieuwe woningen.

Voor de ontwikkeling van de woningen worden geen relevante natuurlijke hulpbronnen gebruikt. Er worden bouwmaterialen gebruikt, zoals staal, hout en steenachtige materialen, maar dit betreft een eenmalige gebruikelijke verrichting en deze materialen zijn niet bijzonder schaars. Voor de benodigde energie in de gebruiksfase wordt ingezet op het gebruik van duurzame systemen en het treffen van energiebesparende maatregelen. De bewoners van de nieuwe woningen zullen regulier huishoudelijk afval produceren. Dit afval zal overeenkomstig de geldende lokale regelgeving worden afgevoerd.



Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Tijdens de aanlegfase kan enige verkeershinder ontstaan als gevolg van bouwverkeer. Deze hinder is echter van tijdelijke aard en vanwege de beperkte omvang goed te reguleren. De nieuwe woningen hebben in de gebruiksfase een beperkt verkeerseffect. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de woningen zijn echter gering en kunnen probleemloos worden afgewikkeld via het bestaande wegennet. Verkeershinder zal niet aan de orde zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit getoetst (zoals milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, etc.). Hieruit blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van risico's voor de menselijke gezondheid.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn er geen andere projecten waarmee een cumulatieve van effecten optreedt.

Plaats van het project

De planlocatie ligt in Lochem aan de rand van het historische centrum. Op dit moment is hier nog bebouwing aanwezig welke zal worden gesloopt. In de directe omgeving van het plan is ook veel bestaande bebouwing aanwezig zijn.

De locatie ligt niet in of nabij Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland. Ook zijn er op de planlocatie geen monumenten, cultuurhistorisch waardevolle elementen of structuren aanwezig.

Vooralsnog leidt het aspect archeologie niet tot bezwaren voor het bestemmingsplan.

Kenmerken van het potentiële effecten

In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de resultaten van het onderzoek naar de verscheidene milieueffecten beschreven. Aan de hand van het onderstaande overzicht is een integrale beoordeling van de effecten van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling gemaakt.



(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
Geluid	Het weg- en railverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid voor dit plan.
Bodem	Op basis van de bevindingen van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied nog niet geschikt is voor de voorgenomen functiewijziging en nieuwbouw. Op een gedeelte van het plangebied, onder een klinkerverharding, is een olie, PAK, PCB en enige metalen verontreiniging geconstateerd met een totale omvang van circa 130 kuub grond. Als onderdeel van de beoogde herinrichting van het terrein zal een bodemsanering plaatsvinden. Hiervoor is een saneringsplan opgesteld. In de bron van de verontreinigingslocatie wordt onder begeleiding tot een diepte van circa 1,0 m-mv ontgraven. Na de sanering wordt de put aangevuld met grond die voldoet aan de kwaliteit AW 2000. De betreffende verontreinigingslocatie wordt daarmee terug gesaneerd tot classificatie 'wonen'. Omdat de sanering niet spoedeisend is, hoeft dit traject niet gelijktijdig met het wijzigingsplan op te lopen, maar dient dit voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunningen te zijn opgesteld en uitgevoerd.
Ecologie	Uit (ecologisch) onderzoek blijkt het volgende: <i>Soortenbescherming</i> In het kader van soortenbescherming is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd en aanvullend een soortenonderzoek naar beschermde soorten (gebouwbewonende vleermuizen, steenmarter, huismus). Tijdens dit jaarronde onderzoek zijn geen beschermde soorten aangetroffen. <i>Gebiedsbescherming</i> Het plangebied ligt niet in een beschermd gebied dat onderdeel is van een natuurgebied, Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland (Gelders NatuurNetwerk) en ligt ook niet in de directe omgeving van een beschermd gebied. Er is derhalve geen sprake dat de voorgenomen ingreep wezenlijke invloed heeft op een van deze gebieden. <i>Stikstofdepositieberekening</i> Ook blijkt aan de hand van uitgevoerde stikstofdepositieberekeningen voor dit project (een zogenaamde AERIUS-berekening) dat het aspect stikstofdepositie géén belemmering vormt voor vaststelling van het bestemmingsplan. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect ecologie voor het plan. Nader aanvullend onderzoek of een ontheffing in het kader van Wnb zijn niet aan de orde.
Luchtkwaliteit	Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit.



(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
Externe veiligheid	Als gevolg van het plan neemt het groepsrisico toe, maar blijft wel onder de oriënterende waarde. Door middel van een beperkte verantwoording van het groepsrisico is er tot conclusie gekomen dat het plan uitvoerbaar wordt geacht.
Bedrijven en milieuzonering	In de omgeving van het nieuwe appartementencomplex zijn verschillende maatschappelijke functies (inrichtingen) die mogelijk hinder opleveren voor de nieuwe gevoelige functies (woningen). Tevens levert de nieuwe inrichting van het parkeerterrein hinder op voor bestaande woningen rondom het plangebied. Daarbij geldt dat het thema geluid maatgevend is. Het planvoornemen is in het kader van goede ruimtelijke ordening getoetst aan de richtwaardes voor omgevingsgeluid volgens het Activiteitenbesluit. Relevante inrichtingen in omgeving zijn de scholen en kinderopvang (met schoolplein) en het parkeerterrein. Het geluid van installaties, stemgeluid, manoeuvrerende voertuigen en dichtslaande portieren zijn relevante geluidbronnen. Niet in alle gevallen kan worden voldaan aan de richtwaardes conform het Activiteiten besluit, waarbij met name in de avond- en nachtperiode overschrijdingen als gevolg van dichtslaande portieren op het parkeerterrein een overschrijding van de maximale geluidsniveaus opleveren. Overwogen wordt dat dit geluid optreedt als gevolg van het gebruik van de bewoners van het nieuw complex zelf op het eigen parkeerterrein. Het aandeel van het gebruik als openbaar parkeerterrein in de avond- en nachtperiode is nihil. Voor de bestaande woning Zuiderbleek 26 is dat niet het geval. Met een geluidsabsorberend scherm van ten minste 2,5 m. tussen het betreffende perceel en het nieuwe parkeerterrein te plaatsen, kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat in de woning. In het wijzigingsplan is de realisatie en instandhouding van een dergelijk scherm als voorwaardelijke bepaling voor het gebruik van het parkeerterrein opgenomen. In de dagperiode geldt dat het stemgeluid van het schoolplein een overschrijding van de langtijdgemiddeldes op de nieuwe woningen oplevert. Hierbij wordt overwogen dat de appartementen een geluidluwe gevel aan de noord- en oostzijde hebben waar de buitenruimte en de woonruimtes hebben. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens kan worden gesteld dat er geen bedrijven worden gehinderd in hun bedrijfsvoering, als gevolg van de woningbouw. Er zijn daarmee geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het plan.
Water	Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving. Het aspect water vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.



(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
Archeologie	Het plangebied kent vanwege de ligging in de kern een historische stads- of dorpskern waarde welke is aangemerkt als categorie 4. In verband met de beoogde bouwplannen is inventariserend archeologisch onderzoek verricht. Uit het onderzoek blijkt de bodem tot 1,30 m -mv verstoord is. Daaronder zijn nog archeologische restanten te verwachten. De conclusies en aanbevelingen uit het archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek zijn beoordeeld door het bevoegd gezag en (deels) bevestigd. In het selectiebesluit is aangegeven dat een karterend/ waarderend proefsleuvenonderzoek met 10% dekkinggraad noodzakelijk is in het gehele plangebied (incl. de mogelijkheid tot de variant archeologische begeleiding), tenzij planaanpassing mogelijk is (d.w.z. beperking bodemingrepen tot 130 cm -Mv). Voor de uitvoering van een dergelijk onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) benodigd, dat door de gemeente Lochem goedgekeurd dient te worden. Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek zal de bevoegde overheid opnieuw een selectiebesluit nemen ten aanzien van eventuele vervolgstappen. In het nieuwe bestemmingsplan (i.c. wijzigingsplan) is dit geborgd met een (maatwerk) dubbelbestemming archeologie met een ondergrens van 1,30 m -Mv. Hiermee zijn de eventuele archeologische waarden beschermd en afdoende geborgd in het wijzigingsplan. Daarmee is er geen bezwaar vanuit archeologie tegen het onderhavige wijzigingsplan.
Cultuurhistorie	Het plangebied maakt deel uit van de stad Lochem en maakt deel uit van een zone die gezien vanuit het aspect stedenbouw een (hoge) waarde heeft. Het plangebied ligt buiten de binnenstad met zijn waardevolle historische structuren. Het toevoegen van bebouwing in het plangebied is vergunningplichtig en wordt op grond van de 'Verordening erfgoedcommissie Lochem 2017 (d.d. 10 april 2017) getoetst door de erfgoedcommissie. De erfgoedcommissie heeft tot taak burgemeester en wethouders te adviseren over de toepassing van de Erfgoedwet, de gemeentelijke Erfgoedverordening, en het erfgoedbeleid in de meest ruime zin van het woord. Met andere woorden, het nieuwe woningbouwplan wordt in het kader van het omgevingsvergunningstraject ook beoordeeld op de cultuurhistorische waarden. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor het plan.

De effecten als gevolg van de bouw van de nieuwe woningen zijn lokaal van aard en hebben geen landsgrensoverschrijdend karakter. Ook zijn deze beperkt en niet complex. Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten. De effecten duren zo lang als de woningen in gebruik zijn. Effecten zijn uitsluitend omkeerbaar door het gebruik te beëindigen. Effecten in de aanlegfase (zoals bouwverkeer) zijn tijdelijk en van relatief korte duur.



4 CONCLUSIE

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project, wordt geconcludeerd dat de realisatie van 47 nieuwe appartementen aan de Zuiderbleek in Lochem geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu.

Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.